

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCION DE BIENES		214-12003054318200-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bien Adjudicado			
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica				100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
García	Cruz	Damaris Rafaela	Céd. Identidad 1-0619-0341		
UBICACION DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	20 - LEON CORTES				
Distrito:	03 - LLANO BONITO				
Localidad:	San Luis				
DIRECCION EXACTA					
De la escuela de San Luis de Llano Bonito, 150m Norte. Propiedad con vivienda de dos niveles a mano izquierda.					
Plus Code: MW25+JGP León Cortés Castro, San José					
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-651766-2000		1.346,39 m2		
Identificador Predial	12003054318200		1.346,39 m2		
Certificado Catastral	12003054318200		1.346,39 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢13.749.334,68	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢14.196.127,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢27.945.461,68	
VALOR EN LETRAS: VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO COLONES 68/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Casa de habitación
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A		¢14.196.127,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES	Bien adjudicado del Banco Nacional. Se encuentra en una zona de entorno tranquilo, con agradable vista panorámica y disponibilidad de acceso a todos los servicios públicos básicos. Las construcciones requieren de reparaciones importantes y mantenimiento en general.				
	Se ubicó la propiedad por medio de las coordenadas CRTM05 del certificado catastral. La distancia del punto de amarre indicada en el plano no se pudo corroborar con exactitud porque no hay una esquina como tal calle abajo y el bien se ubica sobre una pendiente ascendente, lo cual distorsiona la medida señalada en el plano. Se recomienda un replanteo del plano.				
	En el costado Suroeste de donde se desplanta la casa, empieza un talud descendente pronunciado en esa dirección. Se recomienda revisar con un especialista, la estabilidad de la construcción ante posibles deslizamientos, ya que la zona es de naturaleza quebrada.				
	Al momento de la inspección se observó que la vivienda está cerrada con cadena y candado en el portón principal, sin embargo se puede acceder libremente adentro del lote por la parte contigua al muro frontal (a la izquierda, donde termina el muro-verjas). Se recomienda cerrar en su totalidad los linderos del bien.				
Nombre del Perito					
Jorge Mata Garro					
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil	Carnet	IC-22191	Firma del Perito
Código Perito SIACC		519	Emp.		Identificación N°
					3-0405-0823
Nombre de la empresa					
Inversiones Mata Acuña S. A.					
Cód. Empresa					
00000004					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		13 enero 2026	Fecha informe:		14 enero 2026
Números telefónicos para contacto		2551-7760 / 2591-2728			
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluosima@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-12003054318200-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢492,30/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		8.519,88		13.172,47		6.638,00		0,00		0,00		
Área m²	1346,39	1512,00	1,0390	1261,17	0,9787	1092,00	0,9332	#####	#DIV/0!			
Frente (m)	95,56	14,49	1,6025	21,58	1,4506	19,24	1,4929	#####	#DIV/0!			
Forma	0,70	0,90	0,9204	0,80	0,9569	0,85	0,9379	#####	#DIV/0!			
Topografía	20	6	0,8357	5	0,8251	11	0,8910	0,7738	0,7738			
Desnivel	0	1	1,0305	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	1,0000			
Ubic. Cuadra	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0,8803	0,8803			
Ubic. Zona	4	3	0,9091	2	0,8265	3	0,9091	0,6830	0,6830			
S1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0305	1,0305			
S2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161	1,6161			
Tipo de vía	3	4	1,0687	3	1,0000	4	1,0687	0,8192	0,8192			
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		1,2822		0,9263		1,1312		#DIV/0!		#DIV/0!		
Valores Homologados		10.924,46		12.201,79		7.509,00						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢10.212 /m2			Valor ajustado			¢10.212 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor seccione:	1,0000			Área			1.346,39 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢10.212,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢13.749.334,68						
LINDEROS ACTUALES												
Noreste	Calle pública con 95,56m de frente					-						
Sureste	Identificador predial 12003038711200					Inmediata de concreto						
Suroeste	Identificador predial 12003037574500					Terreno vacante						
Noroeste	Identificador predial 12003037574500					Terreno vacante						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VERTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
4	489.960					1.067.235					1.395	
18	490.017					1.067.173					1.379	
Plus Code:			MW25+JGP León Cortés Castro, San José									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Informe pericial CSM-020-2024. Propiedad en Llano Bonito de León Cortés. Lote medianero, forma irregular, topografía ondulada, 1,00m bajo nivel de calle.				Base de Datos		Base de datos			14/1/26		
					Coordenadas		Este	487.063	Norte	1.069.817		
2	Informe pericial CSM-018-2024. Propiedad en San Isidro de León Cortés (entorno homologable). Lote medianero, irregular, topografía ondulada y a nivel de calle.				Base de Datos		Base de datos			14/1/26		
					Coordenadas		Este	491.382	Norte	1.069.409		
3	Informe pericial 23-10503074483900-2024-R. Propiedad en San Carlos de Tarrazú (entorno homologable). Lote medianero, forma irregular, topografía ondulada y a nivel.				Base de Datos		Base de datos			14/1/26		
					Coordenadas		Este	489.296	Norte	1.064.794		
BN-18351-2026												
Página 2												

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-12003054318200-2026-U			
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA			
Acera	NO				Calle pública		
						SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO -	Clase social Media Baja			
Alumbrado	SÍ Coopesantos R. L.	Jardines y Parques	SÍ a 150 m	Clase social zonas cercana: Media Baja			
Electricidad	SÍ Coopesantos R. L.	Transporte Público	NO -	Densidad poblacional Baja			
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 150 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 1 m				
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 150 m	Residencial y agrícola			
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERISTICAS FISICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS							
Frete principal:	95,56 m		Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	variable		Pendiente %	20			
Relación:	#VALOR!		Tipo de vía:	3			
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero			
	S2	16					
RIESGOS POTENCIALES							
Arboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno			
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Bajo			
<i>Nota: el terreno valorado es plano desde el frente hasta el final de las construcciones, sin embargo al llegar a ese punto, se observa una pendiente pronunciada descendente en dirección Suroeste. El riesgo de deslizamiento es bajo, pero sí existe para toda la zona.</i>							
GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67,00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO							
12/1/26	No se observaron servidumbres evidentes que afecten al inmueble valorado.						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
La propiedad valorada se ubica en el poblado conocido como San Luis de Llano Bonito de León Cortés; es un sector rural de entorno tranquilo, agradable vista panorámica, limitada infraestructura predial y con acceso a todo tipo de servicios públicos básicos. La zona está enfocada principalmente al cultivo del café, aunque su principal atractivo es la cercanía con el embalse del proyecto hidroeléctrico Pirrís, el cual se puede observar desde el lindero Suroeste del bien valorado. En los alrededores del mismo, se pueden observar de forma dispersa, casas de habitación unifamiliar de un nivel, construidas en madera y concreto armado, habitadas por familias de estratos socioeconómicos de clase media y media-baja.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-12003054318200-2026-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Area m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Casa 1° nivel	93,00	350.000	32.550.000	65	28	MM	0,6918	0,2780	6.260.016,00	12,5	67.312
Casa 2° nivel	55,00	315.000	17.325.000	65	28	MM	0,6918	0,2780	3.331.955,00	12,5	60.581
Terraza 2° nivel	38,00	210.000	7.980.000	65	28	MM	0,6918	0,2780	1.534.706,00	12,5	40.387
Corredores 1°N	55,00	140.000	7.700.000	65	28	MM	0,6918	0,2780	1.480.875,00	12,5	26.925
Corredores 2°N	59,00	140.000	8.260.000	65	28	MM	0,6918	0,2780	1.588.575,00	12,5	26.925
TOTAL	300,00		73.815.000						14.196.127,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Area m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Bodega	42,12	175.000	7.371.000	70	28	DM	0,7200	0,0000	-	-	0
			-						-		
			-						-		
TOTAL	42,12		7.371.000						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Area m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢14.196.127,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢14.196.127,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	B I R D M MM DM	BUENO
	Medida en metros, m², o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición			DEFICIENTE
VUT	Vida Util Total estimada del bien	VUR	Vida Util Remanente			MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)					MUY MALO
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>						DEMOLICIÓN

BN-18351-2026

Página 4

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-12003054318200-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente Casa de habitación Uso predominante: Residencial Horizontal
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuest: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: Nombre:
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 300,00 m² Porcentaje de cobertura: 11% Año de construcción: 1998

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

2

Estructura	Concreto armado en primer nivel y liviando en segundo nivel.	Sistema eléctrico:	
Paredes	Primer nivel: 70% mampostería con repello y 30% Gypsum empastado. Segundo nivel: 100% Gypsum empastado.	Cableado entubado:	Sí Parcial Interruptor: No
Entrepiso	De láminas de fibrocemento de 1" y vigas de madera.	Tablero eléctrico (caja de breaker):	No Cuchilla
Estruc. Techo	Cerchas de perfiles Rt.	Estado General:	Malo *Inspección vía muestra*
Cubierta	Láminas de HG#28.	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Paneles de fibrocemento.	Canoas y bajantes:	Sí Parcial Estado: No
Pisos	Cerámica.	Otro sistema (indique):	Malo
Fachada	Paños de concreto planos con ventanas a ambos lados de una puerta central.	Canoas de HG y bajantes de PVC, su estado es malo, dado el limitado estado de conservación general del inmueble.	
Aposentos	Primer nivel: corredores laterales y frontal, sala-comedor, cocina-pilas, baño, dos dormitorios y escaleras. Segundo nivel: área común, dos dormitorios secundarios, baño común y dormitorio principal con walk-in closet. Tiene también corredores laterales, frontal y una terraza posterior.	Tanques de Gas:	
Parqueos	2 Ubicación: En edificación cubierto	Gas LP: Ubicación:	
Otros	No.	En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado	
Red de agua caliente	No.	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua	No.	Paredes	Deficiente Cielos Malo
		Pisos	Deficiente Cubierta Deficiente

Fisuras

Repellos Importante

Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Ningunc

Pisos Ninguno

Cielos Importante

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCION

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un

primer giro:

Equivalente al: 0,0%

Del monto destinado a construcción

Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.

OBSERVACIONES

Casa de habitación sin uso, en mal estado general, principalmente en relación al sistema eléctrico, cielos, paredes livianas, loza sanitaria, cubierta, canoas y bajantes.

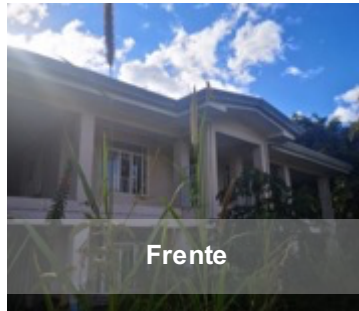
De forma independiente a la casa se encuentra una bodega que en su esquina Noroeste, se le desprendió parte del contrapiso y muestra dos de las placas de sus columnas expuestas, es decir: una parte del talud que colinda con la propiedad valorada ya afectó a ésta bodega. Se recomienda su demolición.

ANEXO FOTOGRAFICO

214-12003054318200-2026-U



Calle de acceso: vista desde el Norte



Frente



Fachada



Area enmontada frente entre el portón y la casa



Corredores laterales



Corredores laterales en ambos pisos



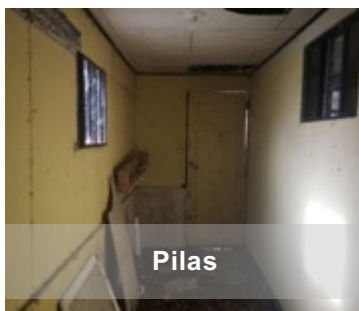
Sala



Comedor y acceso a la cocina



Baño en el primer nivel



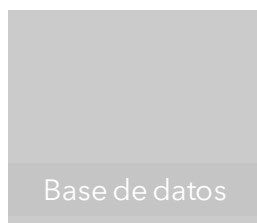
Pilas



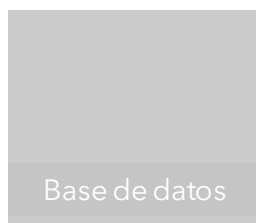
Dormitorio en primer nivel



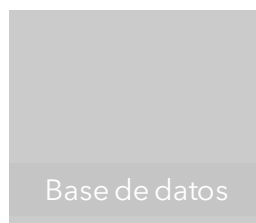
Dormitorio en primer nivel

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES


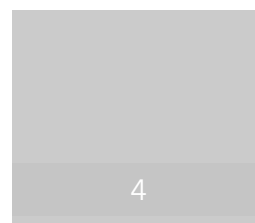
Base de datos



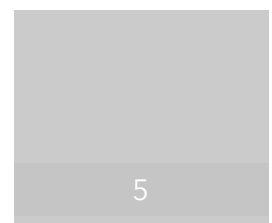
Base de datos



Base de datos



4



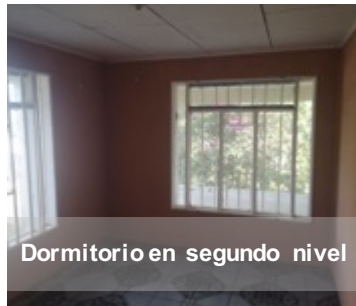
5

ANEXO FOTOGRAFICO

214-12003054318200-2026-U



Area común en segundo nivel



Dormitorio en segundo nivel



Dormitorio en segundo nivel



Baño en segundo nivel



Terraza posterior



Corredores laterales en segundo nivel



Sistema eléctrico



Talud en el borde de la casa



Áreas enmontadas



Áreas enmontadas y bodega independiente



Bodega independiente



Área de contrapiso de bodega desprendida y placas aisladas expuestas



Área abierta contiguo al muro frontal para entrada al inmueble



Sección abierta en el cerramiento perimetral



Valuador en sitio

PLANO DE CATASTRO

214-12003054318200-2026-U



ESTUDIO DE CATASTRO

214-12003054318200-2026-U

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	651766
Año Inscripción:	2000	Área Plano:	1,346.39
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	400500.0
Coordenada Este:	453500.0	CRTM Norte:	1067166.0
CRTM Este:	490305.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	20 - LEON CORTES CASTRO	3 - LLANO BONITO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
107400010	MINOR	ABARCA	ABARCA
108470421	HANNIA	ABARCA	VALVERDE

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	375745	001			
1 - SAN JOSÉ	375745	002			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	543182	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	887343	1990

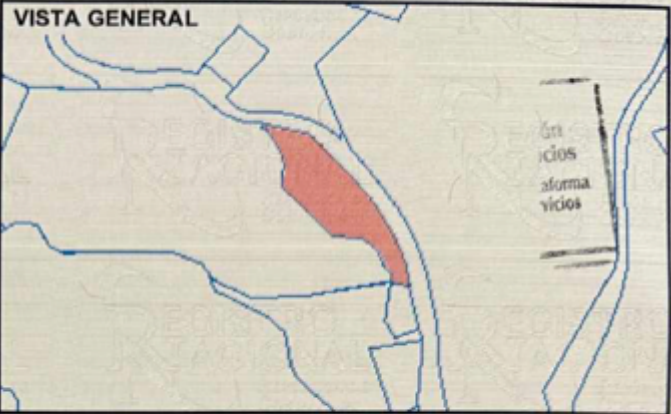
Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-12003054318200-2026-U

CERTIFICADO INMOBILIARIO		SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA
		17/11/2023 11:50 AM
VISTA GENERAL 		
NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL 12003054318200		
UBICACIÓN DISTRITO: 03 - LLANO BONITO CANTÓN: 20 - LEON CORTES PROVINCIA: 1 - SAN JOSE		
INFORMACIÓN DEL PREDIO INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: Si ABRE: 0 AVISO CATASTRAL: No		
PROYECCIÓN CRTM05 (490052.06 - 1067272.46)		
		
(489925.06 - 1067130.81) Escala 1:1000		
FINCA A CERTIFICAR: 1-0543182-0-0 PLANO CATASTRADO: 106517662000	IDENTIFICADOR PREDIAL PROVINCIA: 1 DISTRITO: 03 CANTÓN: 20 DIFÍCULO: 00 1 2 0 0 3 0 5 4 3 1 8 2 0 0 CANTÓN: 20 DIFÍCULO: 00	CERTIFICADOR(A)  Registro Nacional Dirección de Servicios Dep. Plataforma Esteban Sabino Galdames
ÁREA SEGÚN REGISTRO: 1346.39 m² ÁREA PLANO CATASTRADO: 1346.39 m²	PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY. ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.	
Teléfono (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.rnpdigital.com		

PLANO DE CATASTRO

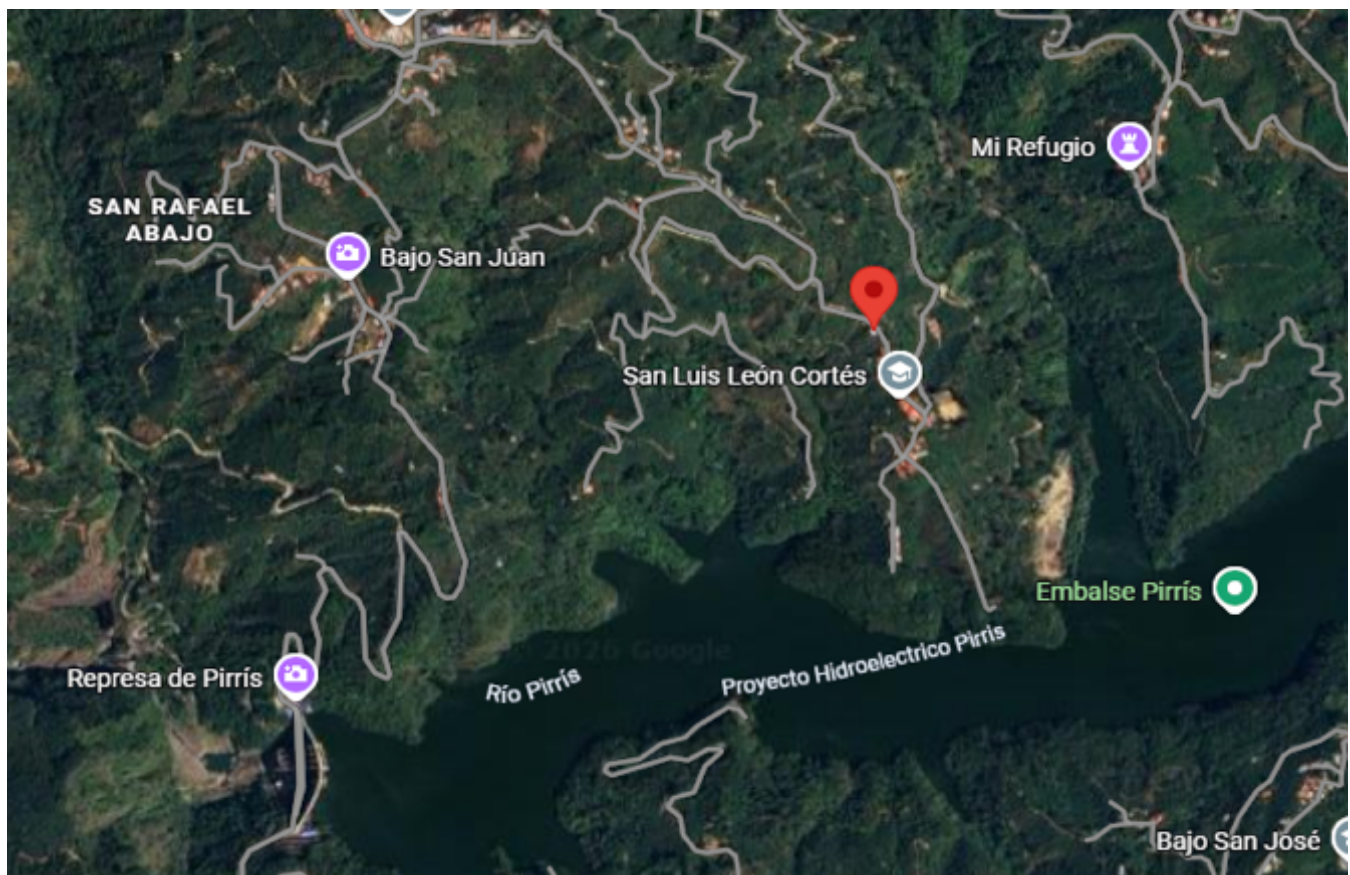
214-12003054318200-2026-U

 CERTIFICADO INMOBILIARIO DATOS GENERALES INFORMATIVOS		LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05		Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
		Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)	490017.3102	1067169.0990
ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial		490017.3102	1067169.0990		
0 No se ubica en ABRE		490012.8470	1067170.3524		
		490011.7381	1067170.6638		
		490010.8704	1067170.8847		
		490010.7489	1067171.3103		
		490010.6371	1067172.5369		
		490010.5831	1067173.1290		
		490010.5536	1067173.4529		
INCONSISTENCIAS		490010.4702	1067174.1343		
0 No tiene.		490009.7043	1067175.0299		
		490008.6911	1067176.0599		
		490008.1947	1067176.5971		
		490006.6116	1067179.9247		
		490005.2051	1067182.8811		
		490001.5874	1067186.2934		
		489999.1968	1067187.8760		
		489990.8145	1067188.6896		
		489986.9351	1067189.0596		
		489979.4614	1067196.3377		
		489971.7178	1067203.8787		
		489966.9583	1067208.5136		
MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN		489967.9323	1067218.0891		
		489966.7191	1067222.2837		
		489966.2927	1067223.7581		
0 No tiene.		489964.1147	1067227.1462		
		489961.2521	1067231.5993		
		489959.2397	1067232.6162		
		489959.3214	1067233.0268		
		489959.5839	1067234.3468		
		489970.7139	1067231.8748		
		489977.9660	1067230.2640		
		489979.2209	1067228.9745		
		489982.5094	1067225.5953		
		489985.1571	1067222.8744		
		489987.4803	1067220.4871		
		489992.5719	1067215.2551		
		489994.6313	1067213.1387		
		489995.3312	1067212.4196		
CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL		490004.0515	1067202.2272		
* Primer caracter de Número de Finca		490010.9983	1067190.4773		
V	Predio de Vías Ejemplo: 30302V000000200	490011.3001	1067189.7595		
H	Predio de Hidrografía Ejemplo: 30302H00001400	490011.5085	1067189.2640		
P	Predio conformado por consecutivo predial Ejemplo: 10704P000005200	490016.1059	1067178.3287		
N	Predio del Estado Ejemplo: 10101N000000100	490017.0351	1067173.4142		
		490017.2619	1067172.2146		
		490017.8812	1067168.9387		

Teléfono (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.rnpdigital.com

MAPA DE UBICACION

214-12003054318200-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-12003054318200-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 543182---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 543182 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERENO DE PATIO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-LLANO BONITO CANTON 20-LEON CORTES CASTRO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : MINOR ABARCA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : MINOR ABARCA

MIDE: MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0651766-2000

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 120030543182__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00375745 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,060,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES SESENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00155372-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-FEB-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 380-13659-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00298651 000

AFECTA A FINCA: 1-00543182 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-01-2026 a las 10:38 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a: ética, competencia, revelación de información y confección del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.

Informe de avalúo realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valuación (NIV). Base de valor utilizada: Valor de Mercado, definida como: "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (NIV 2022, Sección 104, párrafo 30).

Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables, homologando sus características intrínsecas contra las del sujeto y ajustándolas de acuerdo a los factores definidos por el ONT del Ministerio de Hacienda. Para la determinación del valor de las construcciones se utilizó el enfoque de costos y el método de reposición, asignando valores nuevos a las obras y depreciándolas mediante el método de Ross-Heidecke según su edad y estado de conservación para obtener el valor actual las mismas.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-12003054318200-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Mata Garro	Empresa: Inversiones Mata Acuña S. A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	27.945.461,68	Monto solicitado: 19.060.000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Bien adjudicado del Banco Nacional. Se encuentra en una zona de entorno tranquilo, con agradable vista panorámica y disponibilidad de acceso a todos los servicios públicos básicos. Las construcciones requieren de reparaciones importantes y mantenimiento en general.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jorge Mata Garro	Emp. N° N/A
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/1/26	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)